SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR d'Ottawa

Date de diffusion : Printemps 2007

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Recul de la construction résidentielle
Les maisons individuelles se font chères

3 **Marché de la revente**
Le marché atteindra un nouveau sommet
Le marché continue de favoriser les vendeurs

3 **Survol de l'économie**
L'emploi demeurera élevé à long terme
Le solde migratoire est négatif

4 **Marché locatif**
Baisse du taux d'inoccupation en vue à Ottawa
Les loyers augmentent

5 **Prévisions relatives aux taux hypothécaires**
Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

6 **Résume des prévions**

Marché du neuf

Recul de la construction résidentielle

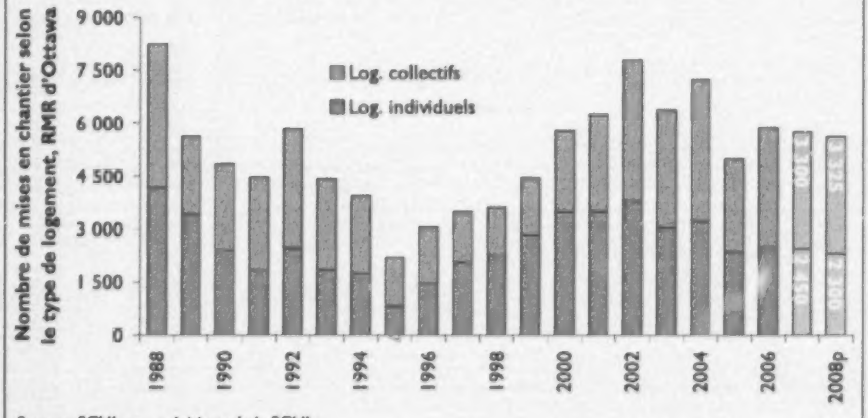
En 2007, la construction résidentielle à Ottawa devrait suivre une légère tendance à la baisse, qui se maintiendra en 2008. L'activité demeurant relativement forte du côté des logements collectifs, c'est dans le segment des maisons individuelles que se produira le ralentissement attendu. Au total, 5 750 habitations de ce type seront mises en chantier cette année et 5 625 autres, en 2008.

La tendance à la densification urbaine observée ces dernières années va se poursuivre dans la région. Au cours des années 1990, une habitation neuve sur deux était une maison individuelle. Aujourd'hui, près de 60 % des logements neufs sont situés dans des ensembles résidentiels. L'ascension des prix, la rareté des terrains dans certains secteurs et la volonté du gouvernement local d'augmenter la densification urbaine a contribué à changer la situation.

Néanmoins, la construction de logements collectifs ralentira quelque

Figure 1

Le cycle de la construction arrive à maturité à Ottawa



Source: SCHL; p - prévisions de la SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

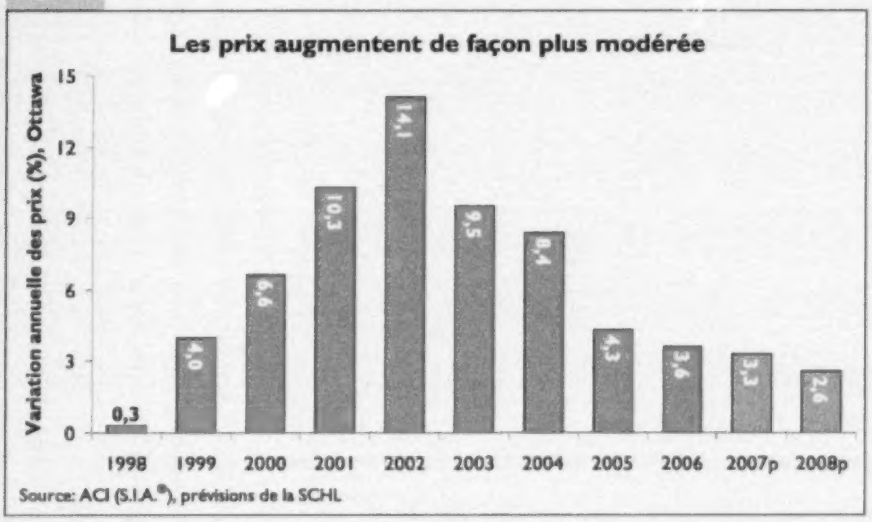
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



peu dans la région d'Ottawa cette année, avant de reprendre le chemin de la croissance en 2008. Vu l'absence de mises en chantier de grands ensembles en ce début d'année, le nombre de logements collectifs dont on aura commencé la construction ne sera pas aussi élevé cette année qu'en 2006.

La baisse constante du taux d'inoccupation observée dans la région d'Ottawa ces dernières années incitera les promoteurs à mettre en chantier de nouveaux ensembles locatifs l'an prochain. Par ailleurs, une importante part des immeubles dont on va couler les fondations seront des ensembles de logements en copropriété – type d'habitation qui répond aux besoins d'une population vieillissante, cherchant à vivre à proximité des services et des commodités urbaines.

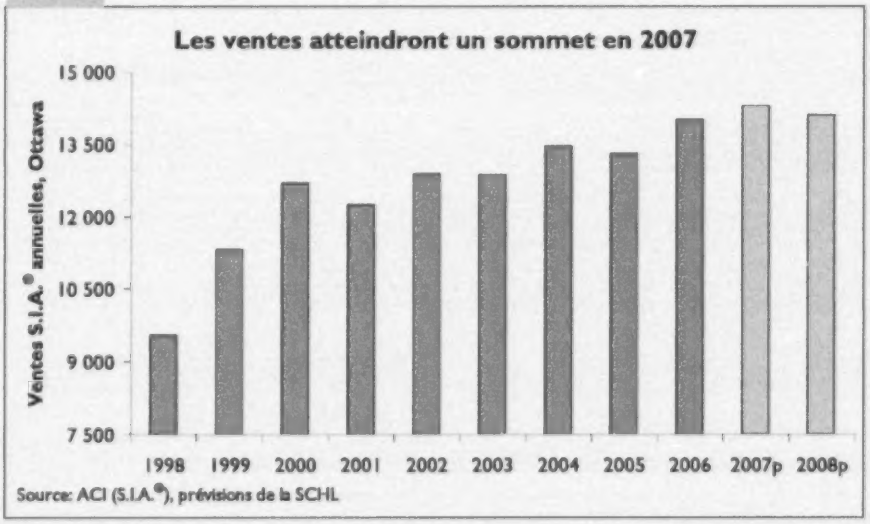
Les maisons en rangée gagnent également en popularité dans la région d'Ottawa. Si ce type de logement a séduit beaucoup d'acheteurs, c'est parce qu'il constitue un bon compromis entre les maisons individuelles (plus chères) et les appartements (plus petits). Ainsi, 1 750 maisons en rangée seront commencées en 2007, puis 1 850 autres (un sommet), l'année prochaine. On prévoit que les mises en chantier de maisons jumelées s'accroîtront également : elles devraient être au nombre de 375 cette année et de 425 en 2008.

Dans le segment des appartements, les constructeurs devraient couler les fondations de 1 175 unités cette année, puis ralentir la cadence l'an prochain et en commencer 1 050. En effet, on n'annonce pas autant de nouveaux ensembles d'envergure au cours des prochains trimestres que durant les précédents.

Les maisons individuelles se font chères

La construction de maisons individuelles a été très vive durant les derniers trimestres. Toutefois, le prix moyen des maisons, qui a franchi le cap des 385 000 $ en 2006, refroidira l'ardeur des consommateurs. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles s'affaibliront en cours d'année et diminueront de façon encore plus marquée en 2008.

Figure 3



Marché de la revente

Le marché atteindra un nouveau sommet

Le volume des ventes de propriétés résidentielles atteindra un nouveau sommet cette année avant de connaître une baisse l'an prochain. En 2007, les transactions conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) seront au nombre de 14 300 – du jamais vu dans la région. La bonne performance de l'emploi et les taux hypothécaires abordables continuent de pousser plusieurs ménages à faire le saut et de devenir propriétaires. Cependant, le recul de l'emploi enregistré à la fin de 2006 et la hausse persistante des prix des habitations auront un impact négatif sur le marché de la revente l'an prochain. En règle générale, le marché de la revente atteint un sommet au cours des quatre à sept trimestres suivant un sommet de l'emploi. L'augmentation des frais de possession réels[1] limitera la croissance des ventes de logements existants en 2008, lesquelles se chiffreront à 14 100.

Le marché continue de favoriser les vendeurs

Le nombre d'inscriptions courantes – c'est-à-dire le nombre de propriétés à vendre – a augmenté à un rythme légèrement inférieur aux ventes lors des derniers trimestres. Conséquence : le marché de la région demeure favorable aux vendeurs, bien que son indicateur soit près de la limite de la fourchette caractéristique d'un marché équilibré. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé oscillera autour de 60 % cette année et de 55 % en 2008, des niveaux légèrement supérieurs à cette limite. En conséquence, la conjoncture du marché de la revente en 2007 favorisera des hausses de prix dépassant encore le taux d'inflation. Le prix S.I.A.® moyen des logements montera de 3,3 % en 2007 par rapport à 2006, pour se situer à 266 000 $.

Le marché est vigoureux dans tous les secteurs de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa. L'Ouest et le centre-ville se sont illustrés l'an dernier en affichant des hausses de prix supérieures à la moyenne. L'offre d'habitations à vendre était un peu plus limitée dans ces secteurs, et nombreux étaient les consommateurs à la recherche de propriétés bien situées, à proximité des services. Ces deux secteurs seront encore populaires en 2007 et 2008.

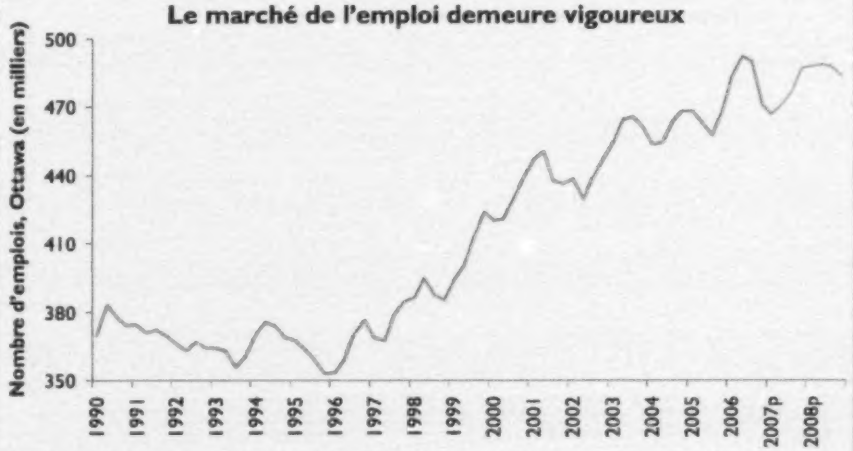
Survol de l'économie

L'emploi demeurera élevé à long terme

L'économie d'Ottawa a été vigoureuse en 2006, mais a commencé à ralentir après la mi-année. Dans l'ensemble, l'emploi s'est accru à un rythme impressionnant de 4,3 % en 2006. Même si son taux de progression va diminuer de 0,4 % en 2007, l'emploi total demeurera à des niveaux records dans la région. En 2008, grâce aux investissements attendus et à la vigueur du secteur de la technologie, le nombre d'emplois augmentera de 1 %.

Figure 4

Le marché de l'emploi demeure vigoureux



Source: Statistique Canada, prévisions de la SCHL

[1] Calculées en fonction du prix S.I.A.® moyen (en dollars de 2004), d'une mise de fonds de 10 %, du taux s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et d'une période d'amortissement de 25 ans.

L'administration publique constitue une part importante du marché de l'emploi à Ottawa. En effet, près d'un travailleur sur cinq occupe un emploi dans ce secteur. Après avoir connu une expansion vigoureuse de 5,6 % durant la période allant de 1999 à 2004, l'emploi dans l'administration publique a accusé une baisse de 4,2 % en 2005. D'autres pertes d'emplois ont été dénombrées en 2006 dans ce secteur, qui subissait ainsi son deuxième repli annuel consécutif au chapitre de l'emploi. Nous prévoyons une reprise modeste de l'emploi dans la fonction publique au cours de 2007. Toutefois, les principales priorités du gouvernement fédéral ne donneront pas lieu à une embauche importante dans la région.

Les perspectives d'emploi sont bonnes dans le secteur de la technologie, grâce aux investissements qui devraient demeurer importants. Le secteur de la haute technologie, qui représente plus de 13 % de l'emploi total dans la région, a offert une performance supérieure aux autres secteurs l'an dernier.

Malgré l'abandon du projet O-Train, plusieurs autres projets de construction non résidentielle ont été entrepris ou sont sur le point de l'être, ce qui attirera des travailleurs à Ottawa. Actuellement, trois tours à bureaux sont en construction et des travaux d'agrandissement sont commencés dans plusieurs hôpitaux. Ainsi, l'emploi dans le secteur de la construction s'améliorera en 2007 et 2008, après avoir diminué en 2006.

Le solde migratoire est négatif

Selon les données les plus récentes disponibles pour la région de la capitale nationale, le bilan migratoire a touché un creux en 2006 à Ottawa, l'année s'étant soldée par la perte de 1 181 résidents. En 2007, le solde migratoire devrait se stabiliser, principalement grâce à la composante internationale.

Si la migration interprovinciale et la migration infraprovinciale sont à la baisse ces dernières années, c'est parce qu'Ottawa perd des habitants au profit d'autres municipalités ontariennes et d'autres provinces canadiennes. Il est intéressant de noter que la situation diffère selon le côté de la rivière des Outaouais où l'on se trouve. En effet, la migration interprovinciale nette est négative à Ottawa, mais positive à Gatineau, où elle continue de s'intensifier d'année en année.

Ce magnétisme provient notamment du prix des habitations, tant sur le marché du neuf que sur ceux des logements existants et des logements locatifs. En fait, une comparaison des prix sur le marché de la revente révèle un écart d'environ 93 000 $ entre Ottawa et Gatineau. En 2006, une maison individuelle neuve coûtait en moyenne 385 729 $ à Ottawa, soit 173 350 $ de plus que du côté québécois. Pour beaucoup de ménages, il s'agit là d'un écart de prix considérable qui a plus de poids que les avantages fiscaux ontariens. Leur choix se porte donc sur la rive québécoise quand vient le temps d'élire domicile.

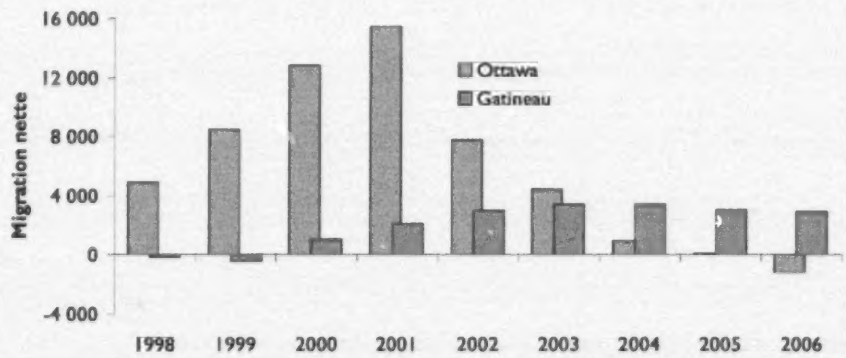
Marché locatif

Baisse du taux d'inoccupation en vue à Ottawa

Le taux d'inoccupation des logements locatifs s'est établi à 2,3 % en

Figure 5

Les prix plus abordables des habitations poussent certains consommateurs vers le Québec



Source: Statistique Canada

octobre 2006 à Ottawa, accusant une diminution par rapport au même mois en 2005. Il s'agissait de la troisième baisse consécutive de cet indicateur, qui se trouve maintenant près de la moyenne des 15 dernières années. Vu le peu d'unités locatives mises en chantier au cours des dernières années à Ottawa, cette tendance baissière se poursuivra cette année et l'an prochain. Le taux d'inoccupation passera donc à 2,1 % en octobre 2007 et à 1,9 % en octobre 2008.

Ce recul sera principalement attribuable au faible volume des mises en chantier de logements locatifs dans la région et au fait que certains ménages, confrontés à la hausse des prix des habitations, décideront peut-être de reporter leur décision d'acheter et choisiront de rester ou de devenir locataires. Ils favoriseront ainsi une baisse de la proportion de logements vacants.

En revanche, le repli du taux d'emploi chez les jeunes (c'est-à-dire les 15 à 24 ans) observé depuis plusieurs mois et la migration des résidents d'Ottawa vers Gatineau limiteront l'ampleur de la baisse.

Les loyers augmentent

La progression du taux d'inoccupation enregistrée entre 2003 et 2005 a eu pour effet de mettre en veilleuse les hausses des loyers à Ottawa à la fin de cette période. Toutefois, le resserrement des conditions sur le marché a autorisé une reprise de la croissance en 2005, et cette tendance se poursuivra. Pour un logement de deux chambres, on s'attend à ce que le loyer moyen atteigne 960 $ en 2007, avant d'augmenter de façon un peu plus importante en 2008. La rareté des unités sur le marché, conjuguée à une reprise de l'emploi et à une stabilisation du solde migratoire, favorisera les majorations de loyer, de sorte que le loyer moyen d'un logement de deux chambres se rapprochera de la barre des 1 000 $ et s'établira à 985 $.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Figure 6

Les taux hypothécaires resteront stables

Source : Banque du Canada

Resumé des prévions RMR d'Ottawa Printemps 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	13 457	13 300	14 003	14 300	2,1	14 100	-1,4
Prix moyens S.I.A.® ($)	238 152	248 358	257 481	266 000	3,3	273 000	2,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	3 245	2 350	2 480	2 450	-1,2	2 300	-6,1
Logements collectifs	3 998	2 632	3 395	3 300	-2,8	3 325	0,8
Jumelés	348	300	383	375	-2,1	425	13,3
Maisons en rangée	2 450	1 578	1 793	1 750	-2,4	1 850	5,7
Appartements	1 200	754	1 219	1 175	-3,6	1 050	-10,6
Tous types de logement confondus	7 243	4 982	5 875	5 750	-2,1	5 625	-2,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	6,6	4,6	3,1	3,3	-	2,8	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,9	3,3	2,3	2,1	-0,2	1,9	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	940	920	941	960	2	985	3
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	461 500	464 300	483 100	481 000	-0,4	486 000	1,0
Croissance de l'emploi (%)	0,0	0,6	4,0	-0,4	4,4	1,0	1,4
Taux de chômage (%)	6,6	6,6	5,1	6,1	19,6	5,4	-11,5
Migration nette	949	68	-1 181	n/a	-	n/a	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64313_2007_B01